

REAL



Alliancevej 8A, st. mf., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	105
Kontantpris	6.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.758		
Byggeår	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **031820234**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmegade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Alliancevej 8A, st. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 031820234
Ejerudgift/md.: kr. 4.758

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Alliancevej 8A, en moderne og gennemført lejlighed, hvor lys, luft og vandudsigt smelter sammen til en helt særlig stemning. Her bor I midt i det attraktive Teglholmen, omgivet af kanaler, arkitektur og liv, men samtidig med en ro, der får hverdagen til at føles som en ferie ved havet.

Lejligheden strækker sig over to plan, og byder på en imponerende stue med en utrolig lofthøjde. De store vinduespartier trækker lyset helt ind i rummet, og giver et smukt kig til vandet lige udenfor. Her er der god plads til både sofa- og hyggehjørne, og fra stuen er der direkte udgang til en privat terrasse, hvor solen kan nydes, mens bådene glider forbi.

På øverste niveau finder I det lyse og rummelige køkken-almrum, der fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Det stilrene, grebsfrie køkken fremstår tidløst i hvidt, med god opbevaringsplads og alle moderne faciliteter. Her kan man stå ved køkkenbordet og lade blikket glide ud over kanalen, mens dagens måltid tilberedes, og familien samles omkring spisebordet til hyggelige stunder.

Boligen rummer desuden to gode værelser, hvor det ene af dem har udsigten ud over vandet. Dertil har boligen et moderne badeværelse med separat bruseniche, vaskesøjle og et elegant, minimalistisk udtryk. Overalt er der lagt vægt på kvalitet og gode materialer, med lyse trægulve, højt til loftet og et indbydende harmonisk miljø.

Ejendommen er moderne og veldrevet, med elevator, cykelparkering og nem adgang til den smukke promenade. Området omkring Teglholmen byder på caféer, spisesteder, grønne åndehuller og et aktivt havneliv. Her bor I tæt på både Sluseholmen, Vesterbro og Indre By, og havnebussen sejler jer direkte ind mod centrum.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

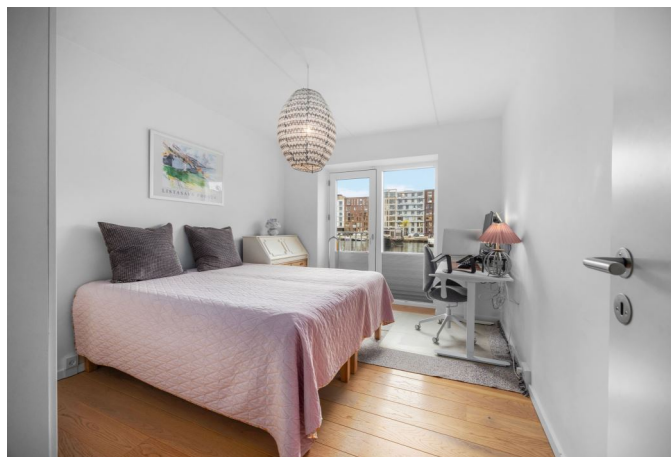
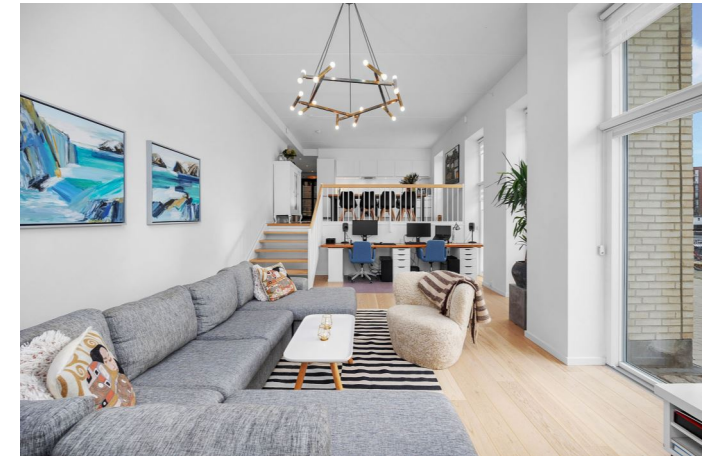
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Alliancevej 8A, st. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 031820234
Ejerudgift/md.: kr. 4.758

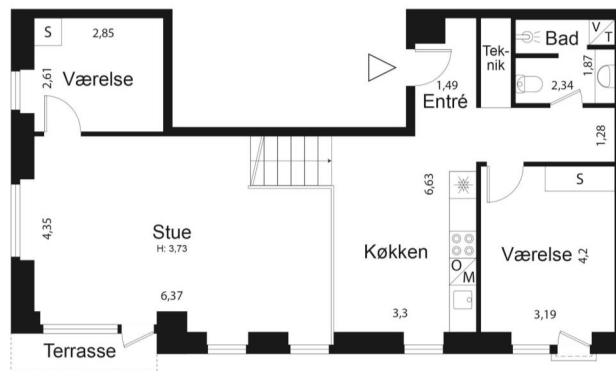
Dato: 20.11.2025



Adresse: Alliancevej 8A, st. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 031820234
Ejerudgift/md.: kr. 4.758

Dato: 20.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Alliancevej 8A, st. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 031820234
Ejerudgift/md.: kr. 4.758

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	387 f Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	419111
Ejl.nr.:	56
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.321.000 kr.
Grundværdi:	2.996.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.256.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.396.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	94 m ²
- heraf boligareal:	94 m ²
BBR-boligareal:	105 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk; Beko BCSA285K4SN, Emhætte mrk; Exhausto ESL 170, Ovn mrk; Siemens HB63A1520S, Kogeplader mrk: iQ100, Opvaskemaskine mrk; iQ500, Quooker , Corian Bordplade, gardiner,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Alliancevej 8A, st. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 031820234
Ejerudgift/md.: kr. 4.758

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.728 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-24
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 580,00 pr. måned
Der betales aconto vand kr. 840,00 pr. måned

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>
Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>



Adresse: Alliancevej 8A, st. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 031820234
Ejerudgift/md.: kr. 4.758

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.710	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.250.000
Grundskyld	kr.	12.224	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Ejerforening	kr.	23.030	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	131	I alt	kr.	6.291.850
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		57.095			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.808 md./ 393.701 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.072 md./ 324.859 år v/24,30%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.11.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Alliancevej 8A, st. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 031820234
Ejerudgift/md.: kr. 4.758

Dato: 20.11.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer ejerlejl.skema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.542.036	2.542.036	2.563.780	DKK	4	199.967	19,75	4,38			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Teglholmen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.873 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 94/10664

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 8 lyst d. 21.07.2015 lbnr. 1006577172 tillige tinglyst 13.10.2015 100678****, matr. 434c - 2000161

Filnavn: 6d4dda53-e9ac-4d18-9406-2ee4c8f28bcc

Nr. 10 lyst d. 09.02.2016 lbnr. 1007073116 Filnavn: 3fe6ae20-d321-4431-b555-bba86c53e6a6

Nr. 11 lyst d. 11.02.2016 lbnr. 1007077548 Filnavn: d1990d66-cb63-425e-a790-d17ed922208e

Nr. 12 lyst d. 16.02.2016 lbnr. 1007086785 Filnavn: 3ddb9a5a-0cda-4bbc-bc9c-63aeba6e5fb0

Nr. 13 lyst d. 07.03.2016 lbnr. 1007129682 Filnavn: ddfb360a-51a8-4ed2-8af0-0bab993745ba

Nr. 14 lyst d. 03.08.2017 lbnr. 1008882068 Filnavn: 5252c3bf-6bbc-411b-bb62-241af708bdb7

Nr. 16 lyst d. 31.01.2018 lbnr. 1009540347 Filnavn: 973be22a-9583-41f0-bc2e-3be3059e9aaa

Nr. 17 lyst d. 27.06.2018 lbnr. 1009915510 Filnavn: 13a7bf6e-69a6-495e-8c0a-0529cc50d17f

Nr. 18 lyst d. 03.01.2018 lbnr. 1009461250 Filnavn: 5f47f9a6-a2c3-4528-b2e9-ba7a9f729f3f

Der henvises endvidere til lokalplaner samt tingbog.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Servitut, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.12.2022 lbnr. 1014490984 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn:

1e768197-52d5-4766-a09d-5b8d8b7c3ebb

Nr. 2 lyst d. 24.09.2014 lbnr. 1005672645 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet,

afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 0bd30bf1-8efc-4674-9317-2a44ef167783

Nr. 3 lyst d. 13.01.1962 lbnr. 6829-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_A-I_211

Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940099-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 5 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 6 lyst d. 15.01.2004 lbnr. 6325-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1 Filnavn: 1_B-I_442

Nr. 7 lyst d. 18.08.2009 lbnr. 87212-01 Tillægstekst Dok om byggerettigheder mv Yderligere tekst 1_O-I_369

REAL

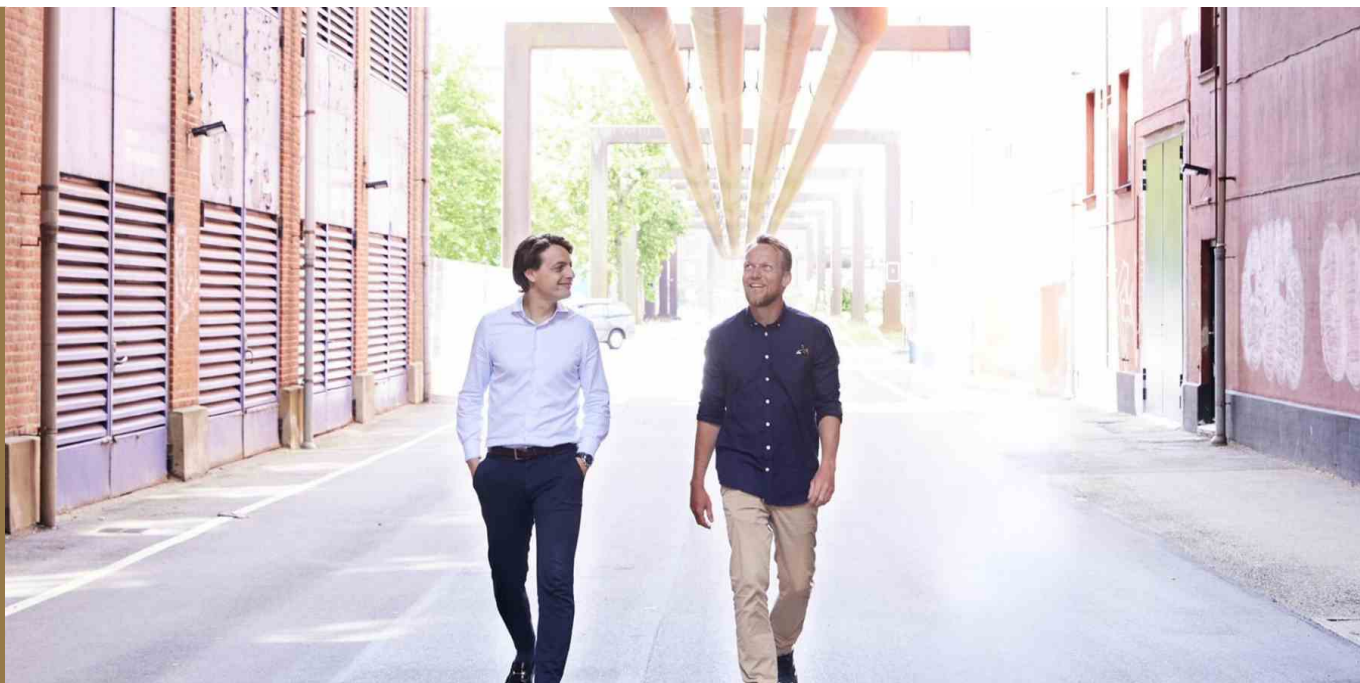
Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.